

## En una doble venta de mala fe las dos compras son válidas

El Tribunal Supremo dice que sólo es registrable la primera, pero de anularse la segunda se impediría el recurso judicial

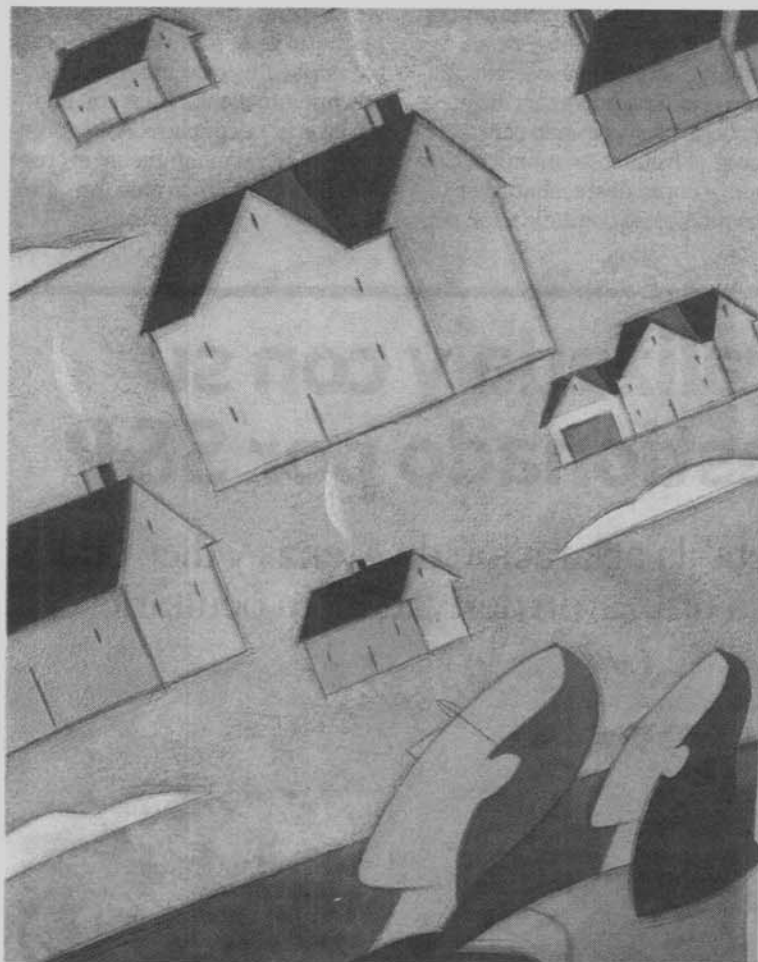
Xavier Gil Pecharromán

MADRID. Cuando los tribunales decretan la inexistencia de la buena fe por parte del comprador en la segunda venta, es prevalente la primera, que reúne todos los presupuestos del contrato y no procede declarar la invalidez y eficacia de la segunda, ya que sus efectos obligacionales entre las partes permanecen y éstas podrán, en su caso, reclamarse las responsabilidades que procedan, según establece una sentencia de la Audiencia Nacional, de 28 de enero de 2010.

El ponente, el magistrado O'Callaghan Muñoz, explica que el artículo 1.473 del Código Civil contempla el supuesto de la doble venta sobre la misma cosa, para lo que prevé el conflicto de adquisiciones, ya que la cosa vendida varias veces debe ser adquirida por uno solo de los compradores y dice que si fuera un inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro y, añade la jurisprudencia (sentencias de 1 de junio de 2000 y 13 de noviembre de 2009), siempre que concurre el requisito de buena fe.

Lo que impone el artículo 1.473 es que no transmite la propiedad, sino que ésta se produce a favor del primer contratante, contrato perfeccionado por el consentimiento de las partes, válido y eficaz, sin que obstaculice el segundo la producción del efecto transmisible la propiedad.

El segundo comprador, que defiende que la primera venta estaba resuelta, plantea su recurso asegurando que como la finca adquirida por el primer comprador era una parte segregada y él la compró entera, no se trata de la misma finca.



CORBIS

Sin embargo, la sentencia desestima este motivo al señalar, en primer lugar, que la primera venta no estaba ni está resuelta; en segundo lugar, sí es la misma finca, porque la que fue objeto de la primera venta se halla dentro de los límites de la segunda; y en tercer lugar, no puede hablarse de tercero hipotecario cuando está declarada la mala fe del segundo adquirente.

Con respecto al vendedor, el ponente considera que no se ha in-

fringido el artículo 1.504 del Código Civil porque el vendedor, que requiere la conclusión del acuerdo al considerar que hubo impago, no ha cumplido sus obligaciones imprescindibles para la entrega de la cosa vendida, como era la segregación de la finca de unas dimensiones mínimas exigidas por las normas urbanísticas. Es decir, no es el sujeto cumplidor que pueda exigir la resolución, tal y como se establece en el citado artículo.

## Los contratos de permuta financiera se subordinan en el proceso concursal

Si los pagos favorecen al concursado, irán a reducir el crédito de la entidad bancaria

X. G. P.

MADRID. Los contratos de permuta financiera, al referirse a los intereses, deben considerarse como subordinados en los procedimientos concursales manteniendo su efectividad o vigencia en función del contrato al que estén unidos.

Así se afirma en una sentencia del Juzgado de lo Mercantil Número 4, que añade que si es el concursado el que recibiese pagos del banco, éstos irían a disminuir el crédito del banco por intereses, pero el banco tampoco tendría que pagar al concursado, manteniendo conforme el artículo 16 del Real Decreto Ley 5/2005, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, la validez del acuerdo de compensación contractual. Se trata de liquidar los intereses que el concursado tiene que pagar y clasificarlos oportunamente como subordinados.

El ponente, el magistrado-juez Rodríguez Vega, considera que la administración concursal debe determinar si el contrato de *swap* está vinculado a algún otro contrato de préstamo o crédito. Si se trata de un contrato de préstamo o de crédito resuelto a la fecha de la declaración de concurso, la operación de permuta financiera de intereses debe ser liquidada a esa misma fecha, su resultado sumado o restado de la deuda de intereses que la póliza principal haya generado, reconocer el resultado y clasificarlo como un crédito subordinado.

En el supuesto que se tratara de un contrato vinculado a un contra-

to de crédito vigente después de la declaración del concurso, deberá, o bien, procederse a su resolución conforme a lo previsto en el artículo 61 de la Ley Concursal (LC), o bien, caso de no instarse su resolución por ser de interés para el concurso, deberá ser considerado como un crédito contra la masa como lo sería el crédito derivado de la póliza de crédito vigente.

Si la administración concursal no puede vincular el contrato de permuta financiera a ninguna operación de pasivo, siendo un contrato autónomo, deberá considerarse extinguido el contrato a la fecha de declaración del concurso, el banco debe de proceder a su liquidación a esa fecha y la administración concursal reconocer el resultado y clasificar como crédito subordinado.

En general este tipo de acuerdos (*swaps*) pueden nacer como contratos autónomos, pero también configurarse como contratos vinculados a otras operaciones de pasivo. Lo habitual en los *swap* de intereses es que el importe nominal sobre el que se aplican los diferentes tipos de interés pactados, venga determinado por el importe del capital prestado por el banco al cliente en otra u otras operaciones de pasivo. Así, el *swap* de intereses no se suele configurar como un contrato autónomo, sino vinculado a otro principal que es el contrato de préstamo o crédito, mediante el cual se modifica el pacto de intereses.

En ocasiones, cuando el contrato *swap* está vinculado a un contrato de crédito vigente en el momento de declaración de concurso, que no haya sido resuelto unilateralmente por la entidad financiera ante dicha declaración, en coherencia con aquella postura, el crédito derivado de la liquidación del contrato de crédito, incluidos sus intereses, ha de ser considerado como un crédito contra la masa.

## Bruselas pretende abaratar la ejecución de las sentencias entre los Estados de la UE

Antonio León

BRUSELAS. La demócrata-cristiana luxemburguesa Viviane Reding, ex comisaria europea de *telecos* y recién nombrada vicepresidenta de la Comisión Europea y titular de la cartera de Justicia, anunció ayer ante el Parlamento Europeo su intención de plantear propuestas para abaratar el reconocimiento y ejecución de sentencias. El Derecho

comunitario permite que las sentencias de un país del *club* sean reconocidas en el resto. Pero los trámites cuestan unos 2.000 euros, lo que puede resultar disuasorio para ciudadanos y pymes.

### Cobro de deudas

Reding también quiere facilitar cobros de deudas cuando acreedor y deudor están en diferentes países de la UE. Ahora, sólo se recupera

el 37 por ciento de los casos. Propone que el acreedor pueda bloquear fondos en cuentas bancarias.

Igualmente, quiere actualizar la legislación europea sobre contratos para impulsar las transacciones internacionales vía comercio electrónico. Y se plantea reducir la incertidumbre en los seguros, en casos de accidentes de tráfico en los que uno de los implicados está fuera de su país europeo de origen.

## Los fisioterapeutas podrán ofrecer valoración diagnóstica

A. V.

MADRID. La Audiencia Nacional ha desestimado la demanda interpuesta por la Organización Médica Colegial (OMC) para derogar la normativa que permite a los fisioterapeutas recibir formación sobre valoración diagnóstica y potestad para ejercerla, según informó ayer el Consejo General de Colegios de Fisioterapeutas de España. Estable-

ce que "no ha de confundirse" el "diagnóstico de las enfermedades con la valoración diagnóstica de cuidados de fisioterapia", que es "la competencia que ha de adquirirse en esta última titulación sanitaria". No se invade "la función de diagnóstico reservada a los médicos" por "la adquisición de competencias en los estudios de fisioterapia tendientes a proporcionar una atención integral a los pacientes".